Manual de Convivencia
Conjunto Residencial
CASA LINDA IX P.H

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un reto de tolerancia. La base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y sus valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana. Es por esta razón que el presente Manual de Convivencia tiene como objetivo principal el de propender por una sana convivencia en el Conjunto Residencial CASALINDA IX P.H, la cual exige de todos y cada uno de los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes, la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Tanto los derechos como los deberes se encuentran establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en este Manual de Convivencia, en las Leyes 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal) y 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) que regulan la propiedad horizontal. Los derechos y los deberes de cualquier ciudadano, y en este caso de cualquier copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos.

Sin lugar a duda, los conflictos generados en las copropiedades tienen su génesis en la inobservancia de la normatividad establecida y su inadecuado tratamiento, ya que se debe propiciar un espacio para el dialogo, teniendo el apoyo constante e inequívoco de la Administración, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia, antes de escalar el conflicto a la respectiva instancia judicial.

Este documento, obedece al sentir de los copropietarios del Conjunto Residencial CASALINDA IX P.H, quienes presentaron propuestas para definir su contenido y cuyas opiniones fueron condensadas en el contenido de este Manual de Convivencia, y velará por el cumplimiento de las normas estipuladas en aras de vivir en un espacio de sana convivencia, propiciando el bienestar para cada una de las personas que se encuentran en el Conjunto Residencial.

Este Manual de Convivencia se aplica a todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios), visitantes y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad y el incumplimiento de alguna de estas normas llevará a sanciones, las cuales se encuentran descritas en el presente documento.

CAPITULO II
GENERALIDADES, PRINCIPIOS. DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES



ARTÍCULO 1. Principios De Convivencia: La dignidad humana es el valor supremo por excelencia del Estado Social de Derecho, la cual es plenamente reconocida por la Constitución Política de Colombia, teniendo en cuenta principios tan importantes como la prevalencia de los derechos de los habitantes del conjunto, el interés general sobre el particular, la búsqueda de la igualdad, el respeto mutuo, la solidaridad, la libertad y la autorregulación, los cuales apuntan a generar el respeto por los Derechos Humanos, encaminados hacia la paz y armonía para todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes del Conjunto.
Cada residente (propietario y/o arrendatario) será solidariamente responsable con las personas que dependan de él o de ella o con sus invitados, por sus actos, omisiones y en especial si se incurre en alguna sanción o multa por la violación de las normas legales vigentes, reglamento de propiedad horizontal o de este Manual de Convivencia.
De igual manera, el presente Manual se regirá por los principios establecidos en el artículo 8 de la Ley 1801 de 2016[1], los cuales deberán observarse como criterio de interpretación y aplicación de las normas acá contenidas.

ARTÍCULO 2. Aspectos Importantes para la Convivencia: Para lograr los objetivos del presente Manual de Convivencia, es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

Destinatarios: Este reglamento se aplicará a todas las personas en calidad de residentes (propietarios y/o arrendatarios) y/o sus dependientes (empleados, personas a su cargo, personas a su servicio y otros) y visitantes del Conjunto Residencial Casalinda IX P.H, que a cualquier título sean propietarios, arrendatarios o usufructuarios y habitantes permanentes o transitorios dentro del área física del conjunto. Todo residente (propietario y/o arrendatario) se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente, previa notificación por escrito y en los términos procedimentales descritos en el presente Manual de Convivencia. En cualquier circunstancia, el residente (propietario y/o arrendatario) al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

[1] *Ley 1891 de 2016. Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.*

Obligatoriedad: La observancia de las disposiciones, preceptos, obligaciones, deberes y recomendaciones contenidas en este Manual y transmitidas a través de cartas, circulares, comunicaciones verbales, comunicaciones electrónicas y/o escritas de parte de la Administración o de su Consejo de Administración, son de obligatorio cumplimiento para todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios), visitantes y personas que presten sus servicios de manera permanente o eventual. De acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La violación o no atención a los requerimientos hechos por la Administración, bien sea por acción u omisión, será penalizada conforme y mediante el procedimiento contemplado en el presente Manual.

Procedimiento: Este Manual de Convivencia debe darse a conocer a todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes del conjunto, lo cual garantizará la igualdad de las condiciones en el cumplimiento del mismo. Para ello la Administración y el Consejo de Administración deberán determinar la forma de notificación del presente Manual; al respecto, los propietarios-arrendadores están en la obligación de informar a sus arrendatarios sobre la existencia de dicho documento y su cumplimiento.

Ejecutores: Para el cabal cumplimiento, vigilancia, observación y requerimiento de los derechos y obligaciones de los residentes del Conjunto Residencial Casalinda IX P.H habrá, de acuerdo con la Ley 675 de 2001, una Administración que será la entidad ejecutora de los mandatos y parámetros determinados por la Asamblea General de Copropietarios y por el Consejo de Administración, plasmados en el presente Manual de Convivencia. La Administración en ningún caso y por ningún motivo podrá contrariar lo determinado por los organismos directivos del Conjunto Residencial Casalinda IX P.H y por consiguiente no podrá en ningún caso modificar, quitar o agregar artículos al presente Manual. La no observación por parte de la firma o persona natural que ejecuta la Administración hará que esta sea responsable por las acciones u omisiones que se deriven de su conducta, conforme a la Ley y el marco contractual vigente.

Artículo 3. Zonas Comunes del Conjunto Residencial[2]: Las zonas comunes son todos aquellos espacios de uso y goce común, su cuidado y sostenimiento son responsabilidad de todos los propietarios y residentes.

Son zonas comunes esenciales:

- Los andenes, escaleras, barandas, corredores y vías de circulación.
- La portería y los cuartos de basura.
- La oficina de administración.
- Cuartos de servicio.
- Las zonas verdes.
- Las rejas que posee el Conjunto.
- Interruptores y sensores de luz.
- Las entradas de cada interior, escaleras y pasillos.
- Los bombillos en los corredores y luminarias del parqueadero y zonas de circulación.
- Las cajas de paso de servicios públicos y privados.
- Las líneas vitales que contienen redes de electricidad, gas, acueducto y alcantarillado, televisión, internet, teléfono, etc.
- Plazoletas.
- Cubiertas y fachadas.

Son zonas comunes no esenciales:

- Área BBQ.
- Parqueaderos.
- Parque deportivo.

Son zonas comunes de uso exclusivo:

- Ventanas de los inmuebles.
- Puertas de los inmuebles.
- Las paredes, techos-pisos, que colindan entre los inmuebles.
- Los ductos de ventilación en los baños de cada inmueble.
- zonas verdes de las casas.

[2] Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (…) Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (…)



Artículo 4. Derechos de los Copropietarios y residentes (propietarios y/o arrendatarios):

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, respetando las normas y reglas contenidas en este Manual, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, las Leyes 675 de 2001 y 1801 de 2016, velando por la integridad y conservación de las mismas y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto. Los propietarios tienen derecho a ser convocados a las reuniones y asambleas, asistir y votar por si mismos o mediante un representante y a ser elegidos para el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y demás órganos de control.
5. Solicitar a los organismos de la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente Manual para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.
6. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
7. Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.
8. Ser escuchado por el Administrador y/o por el Consejo de Administración de conformidad con los horarios establecidos para tal fin.
9. Hacer uso de los bienes comunes, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto y lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios.
10. Todo residente tiene derecho a que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados y debe velar por mantener adecuada convivencia y respeto con los demás residentes y trabajadores del Conjunto.
11. Todo propietario tiene derecho a la entrega del presente Manual de manera escrita o digital y se dejará constancia del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual, ya sea directamente o a través de la Administración del Conjunto, de lo cual se dejará constancia escrita de recibo.
12. Frente a los órganos administrativos, no deben dirigirse a ellos con agresiones verbales, ni físicas ni palabras soeces, ni groserías, ni en forma despectiva, ya que ellos están realizando su rol y cumpliendo con los lineamientos dados por la Administración y el Consejo de Administración.
13. Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesaria para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin. Es deber de los residentes (propietarios y/o arrendatarios) hacerse responsable por los daños que cause él, su familia o sus invitados a los bienes comunes. Estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente (propietario y/o arrendatario), previa notificación por escrito y en los términos procedimentales descritos en el presente Manual de Convivencia.
14. Mantener informada a la Administración acerca de su dirección y cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su vivienda, el nombre del nuevo propietario o de su inquilino. Para tal evento, se deberá mantener actualizada la información mediante el diligenciamiento del formato de *"actualización de datos"*, el cual se encuentra bajo custodia de la Administración.
15. Atender cumplidamente con el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General y/o el Consejo de Administración.

16. Cumplir con las normas de Seguridad Ciudadana establecidas en la Ley 1801 de 2016; de la misma manera, cualquier conducta contraria a la legislación penal y policiva, será de reacción inmediata y se deberá dar aviso a la respectiva autoridad de policía, con el fin de que dé inicio a los actos urgentes y demás actividades propias de su función que considere pertinentes.

17. Cuando se tenga conocimiento de un hecho y/o comportamiento contrario a las normas del presente Manual, se debe dar aviso a la Administración, quien deberá para adoptar las medidas respectivas.

CAPITULO III
PRECAUCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO.



Artículo 6. Medidas de Seguridad Interna del Conjunto y Portería: La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto, así como todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Todos los residentes (propietarios y arrendatarios) tienen la obligación de registrar y actualizar sus datos personales, diligenciando los formatos de autorización de tratamiento de datos, para que la administración trate los datos correspondientes y utilizarlos con fines administrativos y de seguridad., se debe colaborar con la gestión administrativa.

2. Todos los visitantes deben ser anunciados en la recepción y deben dejar sus datos en la minuta de visitantes ubicada en la recepción, su ingreso debe ser autorizado por los residentes (propietarios y/o arrendatarios), así sea un visitante constante.

3. De conformidad con el Protocolo de la empresa de vigilancia, se debe realizar control de entrada y salida de vehículos. Se establece como norma de obligatorio cumplimiento, el permitir la revisión del baúl del vehículo automotor que salga de la copropiedad, so pena de incurrir en las sanciones previstas para tal fin en el presente Manual de Convivencia.

4. La vigilancia llevará en todo momento el Libro de Visitantes, Libro de Correspondencia y el Libro Minuta, anotando de manera objetiva, precisa y sin omitir detalles, cualquier situación anormal que se presente dentro del Conjunto, obligándose a presentarlos a la Administración y al supervisor para su revisión y verificación

5. Los visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., para tener acceso al Conjunto Residencial requieren:

   - Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto. Este documento, solo deberá ser exhibido más no dejado en custodia por parte del visitante.

   - Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida); esto, previa autorización del residente (propietarios y/o arrendatarios) o por confirmación del guarda o supervisor directamente en la unidad habitacional.

   - En caso de ingreso de domiciliarios, contratistas externos, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas o cualquier visitante cuyo motivo de ingreso al conjunto sea el desarrollo de su labor o prestación de un servicio, deberán presentar planilla de seguridad vigente, en donde se compruebe su afiliación al Sistema General de Seguridad Social. En caso de no presentar dicho documento, deberá diligencia por única vez, el formato *"Cláusula de Exclusión de Responsabilidad",* el cual se encuentra dispuesto en la portería del conjunto. De los ingresos anteriores, se guardará registro documental.

6. En el caso particular de los *"paseadores de mascotas"* y/o *"colegios caninos"*, el dueño de la mascota deberá dejar y recoger a la misma en la entrada del Conjunto Residencial. La razón obedece a que los posibles daños causados dentro de la propiedad por parte de la mascota son de responsabilidad exclusiva del dueño de la misma, más no de los paseadores o adiestradores caninos. Por tanto, su diligencia y cuidado durante la permanencia en el Conjunto Residencial estará a cargo del residente (propietario y/o arrendatario) dueño de la mascota.

7. Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) serán responsables de los visitantes y/o personal que ingrese al conjunto bajo su autorización.

8. No se permite el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a las ventas ambulantes, ni a residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes que deseen vender en forma ambulante, volantear y ofrecer servicios en zonas comunes.

9. Queda prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, para secuestros, para extorsión, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes. En caso de que la administración o la vigilancia, reciban denuncias por motivos objetivos, comprobables y justificables en donde se haga saber la existencia de los eventos anteriormente descritos, deberá informar de manera inmediata a las autoridades de policía correspondientes y prestar la ayuda que dichas autoridades requieran.

10. Cuando los residentes (propietarios y/o arrendatarios) se ausenten por más de dos días de su inmueble estarán en la libertad de informar o no a la Administración de su ausencia, para prestar más atención y seguridad al inmueble. Si se llegare a dejar a alguien a cargo del inmueble deberá notificarse por escrito a la Administración con antelación y con expresa autorización del residente (propietario y/o arrendatario).

11. Para el caso de actividades sociales, debe dejarse el listado de invitados en la portería, con nombre, cédula y placa de vehículo a ingresar.

12. Para visitantes que tengan vehículo, el guarda de turno deberá anunciar y realizar el registro de la persona que ingresa al conjunto, nombre, unidad habitacional, número de la placa del vehículo y cédula de ciudadanía. Adicionalmente, el visitante deberá parquear el vehículo donde se le asigne; en caso contrario, se aplicarán las sanciones correspondientes.

13. El ingreso de los taxis solo se puede hacer bajo los siguientes requerimientos: la persona pasajera debe identificarse como residente (propietario y/o arrendatario), a su vez debe justificar por qué es necesario el ingreso del taxi y sólo habrá lugar a ello cuando se trate de: un adulto mayor, persona en condición de discapacidad, mujeres en embarazo, en caso de lluvia y se esté con menores de edad o cuando se tengan elementos pesados como maletas, mercados u objetos voluminosos o en eventos muy similares a los anteriores. Si llegare a ingresar el vehículo, el personal de seguridad debe registrar por minuta placa, empresa y número del móvil y solicitar un documento de identidad al conductor, que será devuelto a su salida.

14. No está permitido a los residentes acceder a los casilleros de correspondencia ubicados en la portería, ni a reclamar la correspondencia de otra unidad habitacional. Si se llegare a recibir o a reclamar correspondencia equivocada, la misma debe ser devuelta de inmediato a la portería.

15. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de vigilancia, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y vigilantes debe ser respetuoso y cordial.

16. Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes están obligados a no cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal), ni a ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

17. Está prohibido al personal de vigilancia, mantenimiento y aseo el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas dentro de su horario ordinario de trabajo.

18. Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes deben denunciar movimientos o conductas sospechosas en el Conjunto ante la Administración y hacer la respectiva comunicación a la vigilancia, la cual deberá guardar la reserva de quien informa el caso.

19. La vigilancia sólo permitirá las mudanzas cuando estén debidamente notificadas y autorizadas por escrito por la oficina de administración, en cuyo caso se deberá llevar control e identificación de la compañía responsable, solicitando y anotando en el Libro de Minuta:
    - **a)** Nombre de la compañía.
    - **b)** Nombre y cédula del conductor y sus ayudantes.
    - **c)** Datos del vehículo: marca, modelo, placas y color
    - **d)** Nombre del solicitante del servicio y número de la unidad habitacional.
    - **e)** Hora de entrada y salida.

20. Igualmente, la vigilancia deberá notificar al conductor la zona indicada de carga y descarga y velar porque no ocurran daños a los inmuebles o vehículos del Conjunto durante la mudanza.

21. La notificación de mudanzas, ingreso o salida de elementos de los inmuebles debe hacerse con tres (3) días hábiles de anticipación ante la Administración.

22. Las puertas de la portería deben permanecer cerradas, garantizando la seguridad y que los menores de edad no salgan del conjunto sin la autorización de los padres. La utilización de los medios de control de acceso establecidos por la administración (tokens, tarjetas de acceso, huella, etc), son de obligatorio cumplimiento por parte de todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios) del conjunto.

23. Los documentos de los residentes (propietarios y/o arrendatarios) tales como mensajería, facturas, recibos de servicios públicos, etc, deberán ubicarse en el casillero correspondiente a su inmueble y serán debidamente notificados de su existencia.

24. Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes privados de residentes (propietarios y/o arrendatarios) y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del residente (propietario y/o arrendatario) de la unidad privada el hecho perjudicial que llegase a suceder.

25. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta para llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que sean de uso restringido para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que haga mal uso de los elementos del conjunto.

26. No está permitido saltar las rejas o talanqueras para ingresar o salir del Conjunto, e ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

27. No está permitido el acceso peatonal por los parqueaderos; el ingreso en bicicleta debe hacerse por el parqueadero.

28. Está prohibido permitir a los niños jugar en áreas comunes como: recepción, escaleras, corredores de acceso a la unidad habitacional, parqueaderos y similares. Los daños ocasionados por los niños serán resarcidos por sus padres, de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

29. El ingreso al Conjunto de personas del servicio doméstico, en ausencia de los propietarios, debe ser autorizado por éste previamente por escrito, en el cual se expresarán los días y horarios de acceso al inmueble, así como el nombre, apellido y documento de identificación de quien ingresa, debiendo entregarse esta autorización a la Administración con copia a la portería para fines de control y seguridad.

30. Si un vehículo parqueado queda sin seguridad (ventanas abiertas o puertas mal cerradas) el equipo de vigilancia deberá informar de inmediato al propietario del mismo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control. En caso de hurto de elementos dejados dentro del vehículo por descuido del residente (propietario y/o arrendatario) y/o visitante, la administración y la compañía de vigilancia no se harán responsables del hecho. Si es reincidente se dará lugar a una sanción, de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

31. La vigilancia estará autorizada para tomar control de las posibles irregularidades que surjan dentro del Conjunto, apoyándose, cuando la situación lo amerite, en la policía, ambulancias, bomberos o cualquier otra autoridad competente, notificando de inmediato a sus Supervisores y a la Administración. Siempre deberá hacer uso de la policía en caso de:

a) Fiestas que se prolonguen después de la hora establecida por parte de la Administración del Conjunto, cuando los involucrados se nieguen a bajar el nivel del ruido o a finalizarlas.
b) Alteración del orden (peleas, amenazas a la vida, escándalos, etc.)
c) Alarmas dentro del Conjunto por robos, atracos, secuestros, etc.

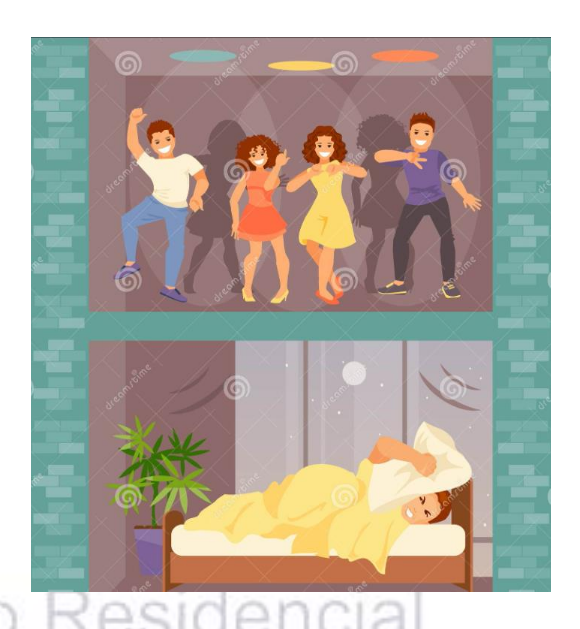
32. La vigilancia prohibirá las reuniones, consumo de bebidas alcohólicas y uso de equipos de sonido en las zonas de parqueaderos y zonas comunes diferentes a las asignadas para tal fin. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

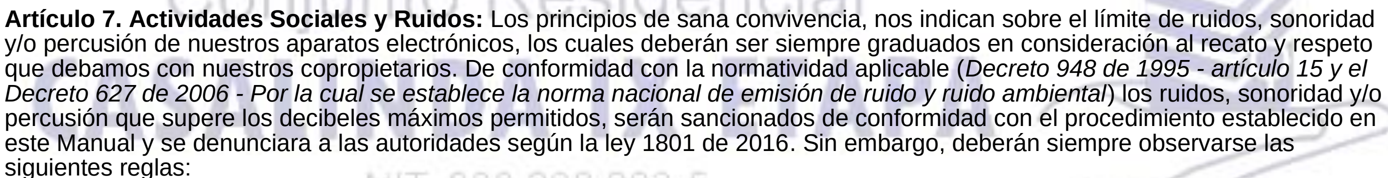
33. La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad dentro del área del Conjunto. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

34. La vigilancia deberá evitar que los residentes laven sus vehículos dentro del Conjunto Residencial. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

35. La vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en la unidad habitacional; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la firma del residente en calidad de recibido, sólo podrán ingresar al Conjunto previa autorización de este último.

CAPITULO IV
COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA NORMATIVIDAD.





Artículo 7. Actividades Sociales y Ruidos: Los principios de sana convivencia, nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad y/o percusión de nuestros aparatos electrónicos, los cuales deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debamos con nuestros copropietarios. De conformidad con la normatividad aplicable (*Decreto 948 de 1995 - artículo 15 y el Decreto 627 de 2006 - Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental*) los ruidos, sonoridad y/o percusión que supere los decibeles máximos permitidos, serán sancionados de conformidad con el procedimiento establecido en este Manual y se denunciara a las autoridades según la ley 1801 de 2016. Sin embargo, deberán siempre observarse las siguientes reglas:

a) Los ruidos provenientes de reuniones sociales, que se realicen en las unidades familiares privadas, deberán atenderse dentro de los parámetros de la sana convivencia y la afectación objetiva del derecho al descanso de los demás copropietarios. El no acatamiento de esta norma dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

b) En caso de reuniones en las unidades residenciales, después de las 10:00 p.m., cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior de la unidad habitacional, para no perturbar el descanso de los vecinos, de no hacerlo se constituye en una falta susceptible de sanción.

c) Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos o paredes, con acciones excesivas como el taconeo, golpes, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo, se deben evitar los escándalos, gritos, peleas, televisores o radios a alto volumen, en especial en la madrugada o altas horas de la noche, de no hacerlo se constituye en falta susceptible de sanción.

d) Los ruidos moderados provenientes del trascurrir normal de la privacidad de los copropietarios, tales como caminar, hablar, correr muebles, utilización de las unidades sanitarias y/o duchas, etc, deberán ser probados de manera objetiva por parte del denunciante, acatando las normas descritas anteriormente. Es de anotar, que este tipo de sonidos, hacen parte del desarrollo normal de la vida en comunidad y deber ser vistos desde la perspectiva objetiva de la tolerancia, como principio rector de este Manual de Convivencia.

e) La exhibición amenazante de armas blancas o de fuego u objetos contundentes en contra de alguna persona dentro del conjunto, hará que la administración pueda solicitar la intervención de las autoridades policivas competentes y llegar a entablar la respectiva denuncia y proceso jurídico que sea del caso.

f) Quien consuma Bebidas Embriagantes en las zonas comunes se hará acreedor a una multa; así mismo quienes suministren y/o vendan licores a menores de edad, serán denunciados ante las autoridades competentes, quienes aplicarán la sanción respectiva. Para todos los efectos se establece que la hora máxima del uso de áreas comunes para reuniones de grupos o actividades comunales será las 10:00 p.m., para lo cual el guarda de seguridad requerirá su abandono, en caso de desobediencia se constituirá en falta susceptible de sanción.

g) En todo caso, se atenderán los estándares máximos permisibles de emisión de ruido que contempla el artículo 9 del Decreto 627 de 2006, así:

TABLA 1

ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMISIBLES DE NIVELES DE EMISIÓN DE RUIDO EXPRESADOS EN DECIBELES DB(A).

Sector	Subsector	Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A)	
		Día	Noche
Sector A. Tranquilidad y Silencio	Hospitales bibliotecas, guarderías, sanatorios, hogares geriátricos.	55	50
Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes.	65	55
	Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.		

h) Se prohíbe la realización de reuniones o fiestas ruidosas en las unidades residenciales, pasajes de acceso a los apartamentos, casas o zonas comunes, de conformidad con las reglas descritas en la primera parte de este artículo; de igual forma está terminantemente prohibido gritar o hablar gritando en las zonas comunes del Conjunto solicitando la atención de personas o personal del Conjunto afectando el descanso de adultos mayores y de residentes convalecientes.

i) Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren fiestas en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a tener. Así mismo, deben tener en cuenta las reglas contempladas en la primera parte del presente artículo.

j) La utilización de los pasillos de entrada, deberán hacerse de forma ordenada y sin generar ruidos o gritos que causen molestia a los habitantes de los inmuebles. No podrán obstruir con ningún elemento la movilidad al interior de los mismos.

k) Evitar saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles. En todo caso, se respetarán las normas establecidas en la primera parte del presente artículo.

l) Evitar utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones..

m) Hacer uso inmoderado de aparatos acústicos, tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa en las unidades habitacionales y en general cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Sus volúmenes o decibeles no podrán superar los niveles tolerantes para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial y no podrán ser utilizados desmedidamente durante el día, la noche ni en la madrugada. Se debe conservar la moderación y compostura al realizar celebraciones, reuniones o fiestas, evitando perturbar la tranquilidad de sus vecinos; se permitirán las serenatas siempre y cuando no excedan más allá de las 12 a.m. y con una duración no mayor a dos horas. En todo caso, se respetarán las normas establecidas en la primera parte del presente artículo.

n) Esta rotundamente prohibido ejercer violencia, física o verbal, injuriar o calumniar a miembros de los órganos de la copropiedad como, consejeros de administración. Administradora, o personal que preste sus servicios para la copropiedad, como vigilantes o aseadoras este comportamiento será graduado directamente como falta grave, y se podrán ejercer las acciones legales pertinentes ante las autoridades.

o) Otras Actividades de comportamiento social contrarias a la ley 1801 de 2016 Código de policía y convivencia ciudadana que están prohibidas dentro de la copropiedad.

O.1) Se prohíbe cualquier tipo de comportamiento exhibicionista o irregular en las áreas comunes del conjunto, y en las ventanas o ventanales de los apartamentos.

O.2) Se sugiere a los fumadores el consumo moderado de cigarrillo en lugares adecuados, según la normatividad vigente (ESPACIOS LIBRES DE HUMO), para no afectar la salud, el aire puro y tranquilidad de los demás residentes. En todo caso, el Conjunto Residencial, la Administración, el Consejo de Administración o el Comité de Convivencia podrán llamar la atención o incluso aplicar sanciones a los residentes cuyo consumo de cigarrillo u otras sustancias psicoactivas afecte objetivamente la tranquilidad de los demás copropietarios. En todo caso, queda expresamente prohibido el consumo de este tipo de sustancias en zonas comunes del Conjunto.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 8. De las Reformas Arquitectónicas y Estéticas: En el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y garantizar que tanto su apartamento como el Conjunto estén siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.

1. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta:

a) Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informadas a la Administración.

b) La Administración deberá adoptar las medidas tendientes a reforzar la seguridad mientras se están adelantando las obras, con el fin de proteger los bienes y los intereses de los demás propietarios.

c) Se dará previo aviso por escrito a la Administración con tres (3) días hábiles de antelación sobre el tipo de obra a realizar y los datos del personal contratado, como también debe diligenciar los formatos que se encuentran en la portería para luego ser autorizados por la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

d) En la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso, las personas así autorizadas deberán dejar en la portería un documento de identificación.

e) Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones respectivas. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones de responsabilidad civil que a bien tenga interponer la víctima del daño.

f) El residente (propietario y/o arrendatario) será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes.

g) No está permitido realizar cambios o modificaciones en las zonas comunes tales como encerramiento en los jardines exteriores, instalación de maquinarias o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto; sostener en las paredes, pisos o techos afectados al uso común, cargas o pesos excesivos; introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de estos elementos o afecte la presentación del conjunto residencial entre otros. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas anteriormente, relacionados con los trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.

2. Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

a) Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.

b) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto Residencial, ni afecte la salubridad de la edificación o disminuya el aire o la luz de los demás bienes particulares, ni alterar los servicios comunes o las fachadas del mismo.

c) La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes (Articulo 73 y 75, ley 675 de 2001 Régimen de propiedad horizontal). En todo caso, será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente.

d) Los propietarios de los apartamentos y las casas, no podrán elevar nuevos pisos, ni reformar estética ni estructuralmente las unidades residenciales.

e) No se debe realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido y/o perturben el descanso de los vecinos. Para ello los horarios establecidos son:

- ✓ Lunes a viernes 8:00 am a 5:00 pm, sábados de 8:00am – 1:00 pm. Domingos y festivos no se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las unidades residenciales. El no acatamiento de esta norma dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

f) Los escombros no deberán ser arrojados al cuarto de basuras, su manejo y transporte estarán a cargo del residente que adelanta la obra, teniendo en cuenta que las únicas empresas con responsabilidad para recoger escombros son las empresas de aseo.

g) No se pueden hacer modificaciones de la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del Conjunto Residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea General de Propietarios.

h) Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización del Consejo de Administración y/o Administrador y siempre acatando normas ambientales. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

i) Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas no contempladas en los planos del Conjunto. Así mismo de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad del Conjunto, puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al Conjunto Residencial.

j) No se permitirá realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden descritas anteriormente, serán calificadas por primera vez como Faltas Graves y se sancionaran con esa graduación, su reiteración dará lugar a las acciones de índole legal en la justicia ordinaria que se consideren pertinentes.



Artículo 9. De las Zonas Comunes De Uso General: Son Bienes Comunes y en consecuencia del dominio inalienable de los propietarios, aquellos que sean necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del Conjunto Residencial. Así como aquellos bienes que permitan a todos y cada uno el uso y goce de su Unidad habitacional; La Administración asumirá los arreglos de las zonas comunes, siempre y cuando no sean daños ocasionados por los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y/o visitantes del Conjunto; en este caso, las personas que ocasionen el daño deberán asumir su correspondiente costo, siendo solidariamente responsable el propietario del inmueble, quien se responsabiliza por los daños, en ese entendido la administración cargara y causara en la cuenta individual del inmueble el valor de los daños ocasionados que tuviese que asumir la copropiedad, estos valores son independientes de cualquier sanción por infringir el manual de convivencia o reglamento de la copropiedad; Deben tenerse en cuenta para los bienes comunes las siguientes disposiciones. Es de aclarar que el no acatamiento de estas normas dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.
Para proceder al disfrute de las zonas comunes, se deberán acatar las siguientes normas de conducta:

1. Se prohíbe prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes del Conjunto.
2. Las zonas comunes deben estar despejadas de todo tipo de artefactos u objetos de uso privado de residentes (propietarios y/o arrendatarios) y/o visitantes que vayan en contra de su estética, aspecto, limpieza y cuidado.
3. Todos los residentes del Conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como o zonas de recreación, zonas sociales, etc.
4. Todos los niños menores de 8 años deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos.
5. Los adultos responsables de los menores de edad, dentro de la copropiedad, responderán patrimonialmente por los daños que ocasionen dichos menores en las zonas comunes, jardines y parqueaderos.
6. Evitar obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas.
7. No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, ventanas, parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento.
8. No debe instalarse maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto Residencial o incomodar causando perjuicio a los vecinos.
9. Los propietarios, residentes y visitantes, se abstendrán de realizar actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del Conjunto.
10. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar y jugar por zonas verdes y áreas de acceso vehicular.
11. No se debe colocar en las escaleras, pasillos, corredores objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, que perturben la estética, el tránsito libre y seguro de los residentes. La Administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos una vez se haya agotado previamente el respectivo proceso.
12. Se debe velar porque su grupo familiar (hijos o visitantes) no realicen actividades hasta altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. En todo caso, se deberán atender los parámetros establecidos en el presente Manual.

13. Velar porque el grupo familiar (hijos visitantes) no jueguen en zonas de uso común que no son destinadas a uso recreativo, tales como, pasillos, parqueaderos, vías de acceso vehicular, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto.

14. El consumo de tabaco o sustancias psicoactivas en zonas comunes está prohibido, igualmente, arrojar el humo, colillas, cenizas en las zonas comunes, por los ductos de ventilación, ventanas o fosos de servicio según Resolución 01956 de 2008 (Por la cual se adoptan medidas en relación con el consumo de cigarrillo o de tabaco) artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 (Disposiciones por medio de las cuales se previenen daños a la salud de los menores de edad, la población no fumadora y se estipulan políticas públicas para la prevención del consumo del tabaco y el abandono de la dependencia del tabaco del fumador y sus derivados en la población colombiana).

15. No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como zonas de recreación.

16. No se deben realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afectan este espacio común.

17. Queda prohibido quemar pólvora en el interior o exterior del conjunto residencial, ya que pueden resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. De igual forma se prohíbe la realización de fogatas. Solo se permitirá encender velas el día de las velitas en los sitios indicados por la Administración y acatando las normas de seguridad y limpieza. Lo anterior, en consonancia con lo establecido en la Ley 1801 de 2016.

18. No se debe arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y vacíos. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

19. Se prohíbe arrojar elementos desde los pisos altos a los vacíos, fosos de servicio y ductos de los primeros pisos y zonas comunes del Conjunto.

20. Se prohíbe extender tapetes o colgar ropa en las puertas, fachadas, terrazas, jardín exterior o ventanas de los inmuebles, igualmente no se pueden instalar tenderos de ropa, tapetes, cobijas u otro objeto sobre ventanas, escaleras de puntos fijos y terrazas teniendo en cuenta que son zonas comunes y afectan la estética de la copropiedad.

21. No se deben instalar avisos, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, Para los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto, así mismo se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la Administración dará las especificaciones sobre dicho documento.

22. Al lavar fachadas y ventanales, evitar salpicar y/o arrojar agua o residuos hacia el exterior de las áreas comunes.

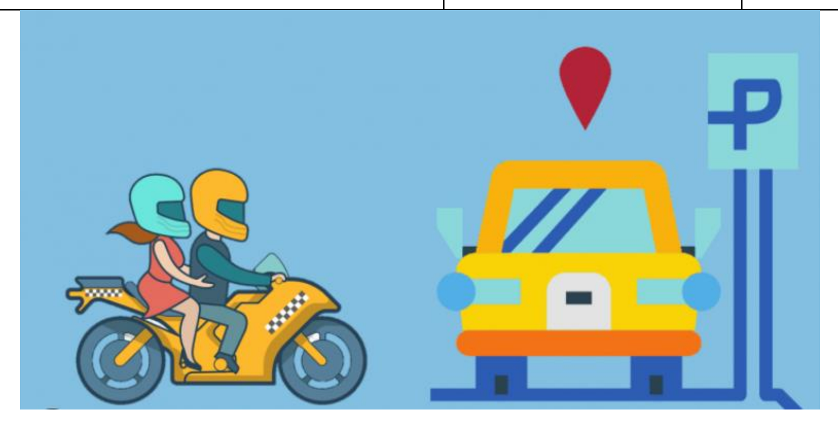
23. No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, etc. en ventanas, escaleras de Emergencia o lugares de amplia circulación.

24. No se permite la siembra de plantas ornamentales en los jardines comunes del conjunto sin autorización de la administración, igualmente está prohibido depositar desechos orgánicos para abonar o riegue de plantas.

25. No se deben sembrar árboles con crecimiento no apto o peligroso para la infraestructura del conjunto.

26. Se debe respetar cada zona común, cuidándose del mal uso y del hurto de las instalaciones y elementos dispuestos en cada una de ellas; así mismo se le debe dar la función para la cual fue destinada y mantener un comportamiento adecuado.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 10. De los parqueaderos: La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas. Es de aclarar que el no acatamiento de estas normas dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin:

1. el uso de los parqueaderos está condicionado a la asignación por parte de la administración, según el sistema que esta determine, el residente al que se le asigna el parqueadero se obliga a pagar mensualmente el costo establecido por la administración, so pena de perder el derecho de uso, y cumplir con los siguientes requisitos:

    a) Los usuarios del parqueadero deben estar a paz y salvo tanto en cuotas de administración y servicio de parqueadero dentro del mes en curso.
    b) El residente que presente mora en el pago de las expensas comunes por periodo de dos meses perderá el derecho del uso del parqueadero.

2. Está prohibido usar los parqueaderos para lavar los autos o someterlos a reparaciones mecánicas, esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente, se pueden efectuar las reparaciones urgentes, como el cambio de una llanta, o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller.

3. Está prohibido suministrar combustible a los vehículos o motocicletas, al interior de los parqueaderos. **Sin perjuicio de lo estipulado en el parágrafo de este artículo, esta falta se calificará como Grave, por cuanto atenta de manera peligrosa contra la integridad del Conjunto Residencial.**

4. No está permitido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado que sea arrastrado y dirigido por otro, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, entre otros, ya que puede generar daños en las vías del conjunto residencial.

5. Se amonestará a los propietarios de los automotores o motocicletas sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos o motocicletas que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia.

6. Los vehículos y motocicletas deben tener su mantenimiento pertinente para evitar fugas de aceites que deterioren el área de parqueo; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes.

7. El residente (propietario y/o arrendatario) debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado.

8. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la vigilancia para abrir el incidente e investigación ante la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el Conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen.

9. Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. La Administración no responderá por la seguridad de ningún objeto dejado tanto al interior de los vehículos como en los garajes o sitios de parqueo, tales como bicicletas, triciclos, muebles y cajas entre otros. Se le recuerda a todos los propietarios y residentes mantener en buen estado la alarma del vehículo, para no causar ruido que afecte el descanso y la vida normal de los residentes del Conjunto.

10. Los vehículos deben ser estacionados en las zonas de parqueo asignado de cada inmueble , respetando las zonas verdes y parqueaderos ajenos y de visitantes, el vehículo no debe sobrepasar las líneas que lo delimitan, no deben invadir las zonas de circulación o zonas comunes.

11. Solo es permitido parquear un vehículo por parqueadero.

12. La entrada y salida de vehículos se controlará con la tarjeta que acredite al dueño del vehículo como residente del conjunto usuario del estacionamiento; ésta no deberá dejarse dentro del vehículo. El portero está autorizado a no permitir la salida del vehículo que no esté identificado con la ficha. De igual manera, se deberá registrar el baúl del automóvil en el momento de su salida. En caso de no permitir dicho control de seguridad, el vigilante informará de inmediato a la administración y dejará constancia escrita el Libro de Minuta. Lo anterior, acarreará la respectiva sanción para residente.

13. Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) que sean dueños de motocicletas, en el momento de la salida o entrada del Conjunto, deben quitarse el casco para verificar su identidad.

14. En la zona de parqueadero deberán encenderse las luces con el fin que el vehículo incremente su visibilidad.

15. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas cuya prohibición determine la Administración, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas.

16. No se permite el uso de los parqueaderos, para uso diferente al parqueo de vehículos.

17. Queda prohibido que los menores de edad conduzcan dentro del Conjunto Residencial, tampoco personas que no tengan licencia de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo, tal como lo exige el Ministerio de Transporte.

18. La administración y la asamblea general de copropietarios establecerán si se generará costo para el parqueadero de visitantes, y de ser así, que unidades se habilitan para este uso.

19. No se permitirá el estacionamiento de manera temporal ni permanente en los parqueaderos asignados, de ningún tipo de vehículo ajeno a usuario autorizado, sin la debida aprobación.

20. Las motocicletas deben ser ubicadas en los sitios de parqueo asignados, puestas en orden y con su respectiva seguridad.

21. Se prohíbe utilizar el pito de su vehículo o moto dentro del Conjunto Residencial, ya que es un factor de contaminación auditiva.

22. Los propietarios de vehículos con parqueadero asignado están obligados a ceder el parqueadero, en caso de emergencia medica o incidente de fuerza mayor o caso fortuito, para que sea usado el parqueadero para el uso por parte de vehículos de emergencia.

23. Los residentes, propietarios, o visitantes, deben abstenerse de dejar parqueado el vehículo en la parte exterior del Conjunto Residencial frente a la portería, puesto que la misma es utilizada para el ingreso y salida de todas las personas, incluyendo las discapacitadas, incluso para camillas en caso de urgencia y para el parqueo de ambulancias, patrullas policiales o máquinas de bomberos.

24. Se prohíbe arrendar el parqueadero (además de la sanción perderá el derecho de parqueadero por un periodo)

25. En el momento de finalizar el periodo de asignación o de requerimiento expreso por parte de la administración, deberá entregar el parqueadero el día indicado.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 11. Del uso de la zona BBQ: El uso del BBQ será los días, en los horarios, bajo las condiciones y los costos establecidos por la administración, Solo podrá ser utilizado por los residentes (propietarios y/o arrendatarios) del Conjunto, sus familias y sus invitados. Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.

1. El turno para usar la zona de BBQ se debe solicitar únicamente por el copropietario o residente del Conjunto, notificando con una anticipación de tres (3) días hábiles a la Administración, identificando fecha, horario, nombre, unidad habitacional de la persona que lo va a utilizar.
2. Si la asamblea aprueba un valor por el alquiler de la zona BBQ este será pagado por lo menos tres días posteriores a la reservación y se dejará constancia del pago en la administración.
3. Los horarios para el uso de la zona BBQ son los establecidos por la administración con la finalidad de propender por el orden y normas de convivencia del conjunto residencial, todo residente se obliga a respetar este horario.
4. El residente (usuario) responsable deberá entregar a la Administración el valor estipulado como depósito, por la reservación de dicha zona, correspondiente al 100% del alquiler, este dinero será devuelto si entrega todo en conformidad a más tardar pasados 48 horas del evento.
5. El residente responsable del turno se hará cargo de cualquier daño que ocurra en la zona de BBQ, durante su uso. Los gastos causados para la reparación de cualquier daño serán evaluados por la administración y cargados en la siguiente cuenta de cobro de la cuota de administración y se cancelarán de forma completa e inmediata por el residente (usuario responsable).
6. Dentro del área de BBQ se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a muy alto volumen, no emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.
7. Una vez terminado el uso de la zona de BBQ, deberá ser entregada en las mismas condiciones de limpieza inicial que le fue entregado; el guarda de turno verificará el estado de la misma e informará a la administración las novedades presentadas. Lo anterior se verificará a través y/o nota en la minuta de vigilancia.
8. En caso de que el usuario responsable no acceda al uso de la zona de BBQ el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación a los encargados para que otras personas puedan hacer uso de este y pueda reservarlo posteriormente.
9. La empresa de vigilancia se encuentra autorizada a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presente hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido, personas o grupos musicales altere la tranquilidad de los demás residentes o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.
10. El responsable del evento es el garante del comportamiento inadecuado de sus invitados y asumirá las sanciones a que hubiere lugar.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave; En caso de presentarse riñas que pongan en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales al Conjunto Residencial, se calificará como falta grave y se tomarán las acciones legales a que haya lugar.



Artículo 12. Del Parque Recreativo y Bicicletero: el uso del parque recreativo es para uso de todos los residentes de la copropiedad, por lo que se exige que los usuarios dar cumplimiento a la normatividad establecida en el presente manual de convivencia.

1. El horario de uso del parque recreativo será de 6:00 a.m, y hasta las 8:00 p.m., y la cancha de 6.00 a.m a 6.00 pm de domingo a domingo, después del horario establecido el vigilante procederá a notificar que el parque se encuentra cerrado.

2. No se permite el juego después de las 8.00 P.M en las zonas comunes.

3. Los menores de doce (12) años podrán hacer uso de la zona de parque recreativo solo en compañía de un adulto responsable, para su cuidado. El Conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto responsable.

4. No se permite ingerir bebidas alcohólicas, sustancias psicoactivas. ni fumar en la zona del parque recreativo.

5. No se permite el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas.

6. No se permite que en la zona del parque recreativo y corredores anexos monten bicicleta, patines, monopatín, patinetas, vehículos a control remoto de alta velocidad, en las zonas del parque recreativo y corredores, Los daños que se generen deben ser asumidos por los padres del menor.

7. El parque es para uso recreacional exclusivo de los residentes del Conjunto, motivo por el cual no es área para pasear a la mascota, o zona para que la mascota haga sus necesidades.

8. La Administración mantendrá una zona dispuesta como bicicletero, asignando según disponibilidad y metodología que se determine para garantizar los derechos de los residentes, implementando el sistema de control para la seguridad y control de estos bienes, adicional deberá pagar el valor establecido por la administración.

9. La administración conjuntamente con El Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia fijará el procedimiento a seguir para regular el uso del bicicletero, la administración y la empresa de vigilancia no se harán responsables por las bicicletas que dejen sus propietarios en parqueaderos o zonas no destinadas para bicicletas, y dejadas sin tomar las recomendaciones o medidas de seguridad impartidas por la administración.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 13. De las normas de conducta y seguridad para los menores de edad: Los propietarios, residentes y/o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para los menores:

1. Todo niño menor de doce (12) años para salir del Conjunto deberá ir acompañado de un familiar o adulto responsable.
2. Los padres, tutores y adultos responsables, deberán vigilar el comportamiento de los menores de edad y personas a su cargo, exigiéndoles actitudes respetuosas en el trato con los vecinos o empleados del Conjunto.
3. Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas de estacionamiento de vehículos.
4. La responsabilidad por eventuales daños y/o perjuicios ocasionados al interior del Conjunto por los menores de edad, será asumida por los padres y/o adultos responsables.
5. Los residentes informarán por escrito y de manera respetuosa a la Administración o al Consejo de Administración, las quejas originadas por conductas indebidas de los menores de edad.
6. Los menores de edad tienen prohibido destinar las zonas comunes para la realización de fiestas, como también para hacer celebraciones o algarabías que perturben la tranquilidad de los residentes.
7. Está prohibido que los menores de edad consuman sustancias psicoactivas al interior del Conjunto, maltraten física o psicológicamente a otros menores de edad o a empleados del Conjunto.
8. Cuando un adulto tenga conocimiento de que un menor de edad incurre en alguno de los comportamientos descritos en este artículo, debe dar aviso a la Administración, a sus padres o representantes legales y a las autoridades, para adoptar las medidas del caso. Los llamados de atención y las sanciones a que hubiere lugar se aplicarán a sus padres como responsables de sus hijos.
9. Ningún adulto podrá interactuar de manera ofensiva o agresiva con menores de edad dentro de las instalaciones del conjunto.
10. Si se advierte una situación de agresión que ponga en peligro a menores de edad dentro de las instalaciones del conjunto, es obligación de todo residente poner en conocimiento a las autoridades correspondientes para salvaguardar la protección constitucional superior de los menores de edad.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 14. De las Mudanzas: El propietario o arrendatario del inmueble presentará en la Administración una carta informando los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparan el inmueble, al igual que la fecha en que éste será ocupado; Para el proceso de mudanza de las instalaciones del Conjunto, el propietario, deberá:

1. Realizar a través de comunicación escrita , la solicitud para cualquier entrada o salida de muebles, enseres o trasteos completos, con tres (3) días hábiles de anticipación.

2. Dejar en la recepción un depósito equivalente a $100.000 para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente, si no hubiere afectación alguna. En caso de que hubiere daño no se realizará la devolución y se notificará a la Administración para que realicen la valoración correspondiente del hecho.

3. Todo propietario o arrendatario será responsable de los daños causados en los bienes comunes o privados al realizar la mudanza.

4. Solo se permitirán vehículos de un solo eje para ingresar al conjunto, sin obstaculizar las entradas y salidas.

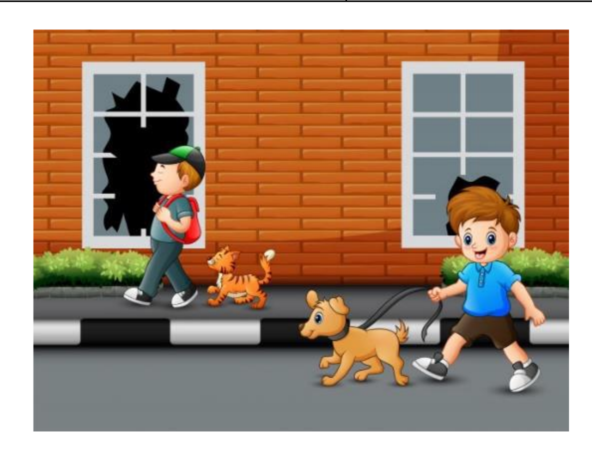
5. El horario establecido para la realización de mudanzas será el siguiente:

    - lunes a viernes: 8 a.m. hasta las 5 p.m.
    - Sábado: 8 a.m. hasta las 4 p.m.
    - Domingos y Festivos: 10 a.m. hasta las 2 p.m.

6. Está prohibido hacer trasteos fuera de las horas establecidas por la Administración.

7. Para la salida de cualquier tipo de mueble, cajas o electrodomésticos se realizará anotación en la minuta por parte del vigilante de turno solicitando cedula para identificar a la persona que realiza retiro de los objetos.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 15. Tenencia de Mascotas: al ser la tenencia de mascotas una de las problemáticas que más afectan el orden de la copropiedad, los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en la Ley 1801 de 2016, según las siguientes:

CONSIDERACIONES.

Se mantendrá un censo de mascotas donde se verificará el estado de vacunas. Los tenedores de mascotas deberán acercarse a la Administración para actualización de datos, Será obligatorio renovar el registro anualmente. En este registro debe constar necesariamente:

- ✓ Nombre del ejemplar;
- ✓ Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor;
- ✓ Descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación;
- ✓ Las demás exigencias que establezcan las leyes que regulan esta materia.

El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo podrá ser sancionado, así:

1. Sanciones pecuniarias en los términos del presente reglamento,

2. Denuncia ante las autoridades de policía y de salud, para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, y se proceda en los términos legales.

3. Los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger en una bolsa plástica y depositar en recipientes de basura los excrementos que se produzcan dentro y fuera del conjunto.

4. En las zonas comunes del Conjunto Residencial todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal (depende de la raza – ver Ley 1801 de 2016),

5. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar, lavar y desinfectar la zona afectada, inclusive si es orina, para que no queden olores residuales desagradables y manchas. Al no limpiar dicho evento se aplicará la sanción correspondiente.

6. No es deber del personal de empleados del aseo general, la limpieza de esos desechos.

7. Las mascotas deben mantenerse en adecuado aseo de tal forma que no expidan malos olores. El dueño es responsable del estado de salud y las consecuencias que ello tenga en los demás habitantes del Conjunto, especialmente las enfermedades transmisibles por su medio a los humanos, de no hacerlo se constituye en una falta grave.

8. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

9. Para las razas caninas consideradas como peligrosa deberá darse cumplimiento conforme a lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016.

10. Se reserva negar la autorización de ingreso al Conjunto a las razas peligrosas, si el tenedor del canino es menor de edad o no portan el permiso y las pólizas respectivas.

11. Cuando las mascotas sean traídas por veterinarias o personas cuidadoras, los propietarios deben recibirlos en la portería del conjunto. Se prohíbe el ingreso de los cuidadores o paseadores de perros, el dueño deberá llevar su mascota hasta un área aledaña al Conjunto donde el cuidador lo recibirá.

12. Queda prohibido el alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del conjunto

13. Todo aquel animal que deambule (de ser reiterativo) sólo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes.

14. Los propietarios o responsables de mascotas deben evitar que ellas causen molestias al vecindario con ruidos estridentes e insistentes, en especial durante la noche, de no hacerlo se constituye en una falta grave.

15. Toda mascota en las áreas comunes debe mantener su correa o traílla correctamente puesta; las mascotas que se determinen como raza peligrosa, debe mantener puesto el bozal. Se consideran ejemplares caninos potencialmente peligrosos, de conformidad con el artículo 126 de la Ley 1801 de 2016, aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

   a) Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas; o le hayan causado la muerte a otros perros.

   b) Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

   c) Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine.

16. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota, el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar, todo residente será responsable solidario de las mascotas propiedad de sus visitantes invitados.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez, Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 16. Manejo de Basuras y Escombros. Todos los residentes podrán disponer de sus residuos con la observancia estricta de los siguientes parámetros, los cuales hace parte de la Política Ambiental del Conjunto Residencial:
Los residuos sólidos deben ser clasificados según su naturaleza para facilitar las labores de reciclaje; esto es, los reciclables en bolsa blanca y los no reciclables (orgánicos) en bolsa negra. Además, se deben realizar campañas de reciclaje y una capacitación adecuada para el mismo, para toda la comunidad. La Administración fijará la Política Ambiental del Conjunto, la cual hará parte integral del presente Manual.

1. Es obligación de todos residente, disponer las basuras en bolsas plásticas debidamente cerradas o anudadas, las cuales deben ser ubicadas en los respectivos contenderos (tanques), evitando obstaculizar el ingreso de los residentes al cuarto de basuras.

2. No se permite el desplazamiento de desechos que generen goteo de residuos por las escaleras o andenes del conjunto; este tipo de prácticas ocasionará sanción a quienes las cometan.

3. Se prohíbe dejar basura y bolsas de basura frente a cada inmueble, en espera de que las recoja el personal de aseo del Conjunto Residencial. Las basuras o desperdicios solo podrán ser colocadas en las zonas indicadas para efectos de su recolección

4. Cada unidad habitacional es responsable de mantener el aseo que la Administración realice en las zonas comunes del Conjunto, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, áreas verdes y jardines; de igual manera, se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto en las áreas comunes en escaleras y en los techos de los primeros pisos.

5. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras temporal o permanentemente en los pasillos o frente a las unidades residenciales.

6. No debe arrojarse basura en el césped, ni bolsas de basura, ni pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

7. Los contenedores y cuarto de basura ubicados en la entrada del Conjunto Residencial únicamente son destinadas para depositar basura y reciclaje, no está permitido dejar escombros o materiales para la construcción.

8. No está permitido dejar escombros por tiempo indefinido en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al Conjunto Residencial.

9. No está permitido arrojar residuos clasificados como peligrosos al cuarto de basuras; tales residuos deben ser arrojados de acuerdo con lo estipulado por normativa nacional.

10. Los residentes deben respetar los horarios establecidos por la administración para depositar residuos en el área indicada.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.

CAPITULO V
DE LA REGULACION DE SANCIONES Y APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS.



Artículo 17. Regulación de Sanciones: La infracción a cualquiera de las normas aquí estipuladas y en general a las contempladas en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, acarreará las siguientes sanciones:

1. Cuando se incurra por primera vez en el incumplimiento de las normas acá contempladas, se hará una amonestación escrita.

2. Cuando se presente reiteración de la conducta sancionable, se hará citación de los involucrados a reunión del Comité de Convivencia, quienes definirán las circunstancias de modo, tiempo o lugar para ajustar la situación.

3. En todo caso, aun cuando se presente por primera vez una conducta de tal magnitud, el Administrador del Conjunto tendrá la posibilidad de graduar la gravedad de la falta, bajo los siguientes parámetros objetivos:

   a) **Falta Leve:** De poca importancia, que causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del Conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atenten contra la salubridad del conjunto.

   b) **Falta Moderada:** Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto.

   c) **Falta Grave:** Atenta marcadamente contra la convivencia entre residentes y/o la que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto. Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y judiciales.

4. En todo caso, se podrán imponer las siguientes sanciones para la comisión de faltas graves:

   a) Habrá sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.

   b) Habrá lugar a reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

   c) Limitaciones en el uso y goce de zonas comunes no esenciales, tales como salones sociales, parques, parqueaderos visitantes, entre otros.

Artículo 18. Multas Establecidas: Para el caso de conductas sancionables y la imposición de las sanciones, se han categorizado tres (3) niveles de gravedad en las faltas, previa aplicación del procedimiento descrito en este Manual:

a) Falta Leve 1/2 parte de la Cuota de Administración
b) Falta Moderada 1 Cuota de Administración
c) Falta Grave 2 Cuota de Administración

El valor de la Cuota de Administración será el establecido para el inmueble que habite el presunto infractor.

Parágrafo: La reincidencia en una falta leve, la convierte en una falta moderada. La reincidencia en una falta moderada, la convierte en una falta grave. La reincidencia en una falta grave será revisada por el Consejo, quien analizará la situación y evaluará la aplicación de sanciones pecuniarias que no superen las 10 cuotas de administración **(art 59 ley 675 de 2001)** o la necesidad de interponer una querella policiva. Las zonas comunes de uso no esencial deberán ser usados de forma adecuada de lo contrario por parte de la Administración se podrá restringir el uso y goce de estas por término de tres (3) meses y su reincidencia será por un término de diez (10) meses.



Artículo 18. Procedimiento por seguir en caso de infracción al presente manual de convivencia: (Ley 675 articulo 59)

Cuando se tenga conocimiento por parte de la Administración de un hecho sancionable, se hará un requerimiento por escrito al presunto infractor, con indicación del plazo de tiempo para responder descargos sobre la situación, exponiendo la norma quebrantada e informando sobre el valor de la posible sanción que podría ser impuesta, que no podrá ser mayor a la establecida dentro de este reglamento.

Parágrafo: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento respetando el debido proceso constitucional y lo establecido en la Ley 675 de 2001, para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado, para lo cual la Administración contará con cinco (5) días hábiles.

b) En caso de no poderse demostrar los hechos que se endilgan al residente el caso se archivará.

c) Ajustada la conducta de la infracción de acuerdo con este manual se proseguirá con el proceso sancionatorio.

d) Si hay inferencia razonable sobre la ocurrencia del hecho, se requerirá a diligencia de descargos por medio escrito al presunto infractor, notificándole la presunta falta cometida indicándole de manera puntual el articulo y literal del presente manual de convivencia donde se encuentra estipulada la falta que se le endilga, se le trasladaran las pruebas que posee la administración para que ejerza su derecho de contradicción y defensa, comunicándole que tiene un término de 5 días hábiles para responder los descargos por medio escrito, informándole que podrá aportar pruebas que considere pertinentes y útiles para su defensa.

e) Una vez recibidos los descargos del residente por medio escrito, la Administración trasladara el caso para estudio y decisión al consejo de administración que contará con (5) días hábiles para que se decida sobre la sanción a aplicar, de acuerdo con la gravedad de la infracción, daño causado y la reincidencia de la conducta.

f) Para esta reunión la Administración deberá convocar a los miembros del Consejo a través de una citación por escrito, con un resumen de lo ocurrido y la relación de las pruebas recaudadas.

g) En la reunión de consejo deberá analizar el caso, levantarse un acta, en la cual se relacione la decisión tomada por mayoría simple y contendrá la sustentación, exponiendo los criterios de la decisión para absolver o imponer la sanción, teniendo en cuenta la proporcionalidad y razonabilidad en la que está respaldada la decisión.

h) Si el consejo de administración comprueba la comisión de la infracción a la convivencia por parte del residente, se impondrá la sanción, elaborando un escrito que fundamente la decisión, y se le correrá traslado a la administración para que le comunique la decisión al residente.

i) La Administración notificara la decisión adoptada trasladando y notificando del escrito al residente implicado, si no se presenta impugnación por parte del residente dentro de los plazos establecidos la sanción queda en firme.

j) A partir de la notificación de la decisión el residente contará con 3 días para presentar impugnación de la decisión mediante recurso de reposición que será estudiado por el consejo de administración y el comité de convivencia si lo hubiere.

k) el infractor podrá recurrir la decisión dentro de 3 días siguientes a la notificación de la decisión sancionatoria, para que la administración la ponga en consideración ante la asamblea de copropietarios, en la reunión de asamblea más próxima a celebrar, donde se pondrá en consideración el recurso que presenta el residente, Si no se recurre la decisión tomada en el término establecido la sanción quedara en firme.

l) Agotados los procedimientos o plazos aquí establecidos la sanción quedara en firme, y no procederán recursos en contra de la decisión.

m) La administración que notifique la sanción correspondiente, se reservara el derecho de adelantar acciones pertinentes ante las autoridades competentes, como lo son querella policiva ante la respectiva entidad reguladora. (Estación o Inspección de la policía, Alcaldía Local), denuncia penal o demanda civil en los casos que proceda.

n) El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, realizando la causación en la cuenta individual del inmueble al que pertenece el infractor, el dinero recaudado por las sanciones deberá ser consignado en la cuenta corriente del Conjunto.

o) Las deudas por infracciones al manual de convivencia se podrán cobrar por vía judicial.

p) Si el residente es renuente a cumplir la normativa del conjunto y se afectan derechos de la comunidad, se interpondrá una querella policiva ante las entidades competentes para dar a conocer la problemática suscitada, ya sea ante la estación de policía correspondiente o inspección de policía, unidades de conciliación de las alcaldías locales, entre otros, contra el propietario o residente infractor.

q) Los conflictos que se presenten entre la Administración y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración. Sin perjuicio de las atribuciones propias de las autoridades jurisdiccionales o de policía, el Consejo de Administración impondrá a los infractores de las normas contenidas en este manual de Convivencia y las sanciones contempladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

r) La empresa de Vigilancia se compromete con la Administración y el Consejo de Administración a hacer efectivo el cumplimiento de todos y cada uno de los artículos del presente Manual de Convivencia y será una de las cláusulas de obligatorio cumplimiento dentro del contrato de servicios que se firme con la empresa de Vigilancia y su incumplimiento será causal para dar por terminado el respectivo Contrato.

s) En el cumplimiento de sus deberes y obligaciones descritas en el presente manual de convivencia el Consejo de Administración o la Administración actúan en defensa de los intereses de la comunidad nunca en nombre de intereses personales o particulares.

t) El Consejo de Administración o la Administración no adquieren la obligación de adelantar acciones legales en nombre de ningún residente o copropietario en particular. Solo en nombre de la comunidad; cuando lo consideren un deber colectivo; es obligación de cada residente o propietario defender su derecho individual y demandar por su cuenta o tomar acciones legales para amparar sus intereses personales.

CAPITULO VI
DE LOS ORGANOS DE GESTION Y CONVIVENCIA DE LA COPROPIEDAD.



Artículo 19: De los Órganos de gestión y convivencia de la copropiedad

1. **Asamblea general de copropietarios:** La asamblea general está constituida por los propietarios de los bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el *quorum* y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de la propiedad horizontal. Es importante recordar que todos los copropietarios tienen derecho a participar de la asamblea para deliberar y decidir; Todos los propietarios están obligados a asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias y en su ausencia deben enviar poder escrito autorizando a una tercera persona. La asistencia a las mismas se verificará al comienzo y al final de la misma, mediante la firma del asistente y la no asistencia ocasionará la multa descrita en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el manual de convivencia, La asistencia de los copropietarios es decisiva para elegir los miembros de los órganos colegiados de la copropiedad como son el consejo de administración y comité de convivencia, la inasistencia a reuniones ordinarias y extraordinarias de asamblea se tomaran como falta moderada con la consecuencia de la respectiva sanción a que se aplicara siguiendo el debido proceso establecido en el presente manual de convivencia.

2. **Consejo de Administración:** el Consejo de Administración es un órgano colegiado de elección por parte de la asamblea de copropietarios. con la función principal de supervisar y tomar decisiones en las reuniones de consejo con la finalidad de garantizar y facilitar las funciones de la administración en beneficio de la copropiedad; De manera paralela, en el aspecto de convivencia, su deber y responsabilidad es velar que se cumplan los reglamentos de la propiedad horizontal supeditados a la ley 675 de 2001. Asi como las normas internas del conjunto, para que no surjan interpretaciones erróneas, o vacíos, que perjudiquen los objetivos y propósitos de la Asamblea General que los eligió.

   Todas aquellas personas que deseen postularse al Consejo de Administración deben encontrarse al día con el pago de las expensas comunes y cualquier otra obligación pecuniaria. Así mismo, deberán ser responsables y asistir a las reuniones programadas del Consejo de Administración y cumplir a cabalidad las funciones otorgadas por la Ley 675 de 2001.

   De acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento del Conjunto Residencial, al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla con sus fines. Para facilitar esta finalidad como mecanismo de autorregulación de su gestión voluntaria se expiden las siguientes prescripciones de orden:

   De la Integración y Elección: El Consejo de Administración es el representante de la Asamblea General y el "puente" entre ésta y el Administrador, por lo que su principal función es vigilar que se cumplan los preceptos de esta y las políticas de la copropiedad dentro de las limitaciones a que haya lugar.

   1. Para desempeñarse como miembro del Consejo de Administración es condición necesaria ser "propietario" (titular de dominio), no pudiendo ejercerse por "representación" ni tampoco ejercerlo un arrendatario.

2. El Consejo de Administración será integrado por un número impar mínimo de cinco (5) principales (presidente, vicepresidente y 3 vocales o consejeros) y cinco (5) suplentes; todos propietarios, elegidos en la Asamblea de copropietarios, por un período de un (1) año.

3. El Consejo de Administración se conformará a través del mecanismo de votación, por cargo a desempañar de acuerdo con el compromiso de las funciones a cumplir.

4. Podrán postularse aquellos copropietarios que se encuentren a paz y salvo al momento de su elección. Podrán ser elegidos para conformar el Consejo de Administración aquellos copropietarios que estén presentes en la asamblea o que por escrito hayan comunicado su intención de participar en este organismo.

5. No podrán presentarse a dicha elección, los copropietarios que hayan sido suspendidos en el año inmediatamente anterior. Tampoco podrán presentarse a dicha elección, los copropietarios que hayan tenido sanciones de índole convivencial, en el año inmediatamente anterior.

6. Los consejeros se regirán por el manual de funciones y prohibiciones que se socializara y aprobara por la asamblea de propietarios obligándose al cumplimiento de este instrumento.

Comité de Convivencia: El Comité de Convivencia de Propiedad Horizontal tiene como función principal mediar en la resolución de conflictos y mejorar la calidad de vida de los copropietarios. Su objetivo es evitar que las partes en conflicto tengan que recurrir a instancias legales y promover relaciones saludables entre los residentes. A través del diálogo, la empatía y la buena voluntad, el comité busca encontrar soluciones justas y equitativas que satisfagan a ambas partes involucradas.

1. Todas aquellas personas que deseen postularse al comité de convivencia deben encontrarse al día con el pago de las expensas comunes y cualquier otra obligación pecuniaria. De igual manera, no podrán postularse personas quienes hayan sido sancionadas por incumplimiento a normas convivenciales, en el año inmediatamente anterior a la elección.
2. El comité de convivencia se encargará de brindar alternativas de solución a través de mediaciones, estudiando los hechos ocurridos, causantes de perturbación en la convivencia del conjunto residencial, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.
3. El comité de convivencia realizará actividades de integración, talleres y charlas pedagógicas que buscan crear sentido de pertenencia, conocer el reglamento de propiedad horizontal, el presente Manual de Convivencia y las políticas que fije la Administración en procura de una sana convivencia. Estas actividades se ejecutarán de común acuerdo con el Consejo de Administración y con el apoyo del Administrador.

Funciones del Comité de Convivencia. El Comité de Convivencia presidirá las audiencias de resolución de conflictos y tendrá como funciones principales las siguientes:

1. Representar al Comité de Convivencia tanto interna como externamente y llevar la vocería de dicho órgano.

2. Velar porque no se viole el debido proceso dentro de los procedimientos que se efectúen.

3. Firmar conjuntamente con las partes en conflicto las actas de compromiso de convivencia ciudadana.

4. Firmar, conjuntamente con el secretario, las solicitudes de aplicación de sanciones reglamentarias, dirigidas a la Administración o al Consejo de Administración según sea el caso, para que se de cumplimiento a el manual de convivencia.

5. Asistir a las reuniones del Consejo de Administración, cuando sea citado por este órgano.

6. Presidir las actividades sociales que sean delegadas por el Consejo de Administración.

Prohibiciones del Comité de Convivencia. Al Comité de Convivencia le está prohibido derogar o modificar el Manual de Convivencia que aquí se expide, alterar las funciones asignadas, los procedimientos o los protocolos, variarlos o apartarse de ellos.

Procedimiento Para La Solución De Conflictos. Los conflictos se regulan de manera pacífica y constructiva. Para tal fin, se deben atender los siguientes principios para realizar la solución de los conflictos que se presenten al interior del Conjunto Residencial:

1. Se escucha con atención, respeto y por separado los planteamientos de las personas en conflicto.
2. Se concentra el análisis en intereses reales.
3. Se utilizan herramientas objetivas como el Reglamento de propiedad horizontal y el Manual de Convivencia.
4. Se expresan derechos afectados.
5. Se plantean soluciones concretas, que se plasmarán en un acta de compromiso.

Definición de Actas de Compromiso de Convivencia Ciudadana. Las Actas de compromiso de Convivencia Ciudadana son un instrumento mediante el cual dos o más personas consignan un acuerdo de voluntades, resolviendo las diferencias surgidas por el comportamiento contrario a las reglas de convivencia ciudadana de una de ellas.

Objeto de las actas de compromiso de convivencia ciudadana. Tienen por objeto el compromiso de un cambio voluntario, luego de un comportamiento contrario a la convivencia, que ha dado origen a un conflicto. Sin embargo, sólo excluirá las medidas correctivas, en aquellos casos susceptibles de ser conciliados o transados. Si llegare a existir un daño a la copropiedad, no se eximirá, en ningún caso, de la medida correctiva correspondiente.

Contenido del acta de compromiso de convivencia ciudadana. El Comité de Convivencia diseñará un formato, donde haga alusión al principio de la buena fe, el derecho de defensa y la convivencia ciudadana, la función social y ecológica de la copropiedad, la convivencia pacífica y la solidaridad social, el respeto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso, con los espacios necesarios para registrar el nombre de las personas que llegan al acuerdo, el contenido, los plazos, la fecha, el lugar y las condiciones materia de este.

Modificación al Manual De Convivencia. Este se podrá modificar a voluntad expresa de los propietarios del Conjunto, reunidos en Asamblea General; también por el Consejo de Administración que podrá proponer modificaciones o mejoras, cuando las circunstancias lo ameriten, siendo posteriormente ratificadas por la Asamblea General de propietarios con carácter ordinario o extraordinario.

Cumplimiento del Manual De Convivencia. Este Manual es de obligatorio cumplimiento para todas las personas que habitan el Conjunto, ya sea en calidad de propietarios o arrendatarios; también para las personas que lo visiten temporalmente y para el personal que trabaje en él o para el Conjunto. Cada propietario será responsable de entregarle una copia del Manual a los arrendatarios, moradores y tenedores, lo mismo que difundir su contenido entre su familia y dependientes. La Administración deberá mantener copias de este Manual en la Oficina de Administración para su entrega a cualquier propietario, residente o visitante en cualquier momento.

CAPITULO VII
DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD



Articulo 20 DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

MEDIDAS PREVENTIVAS: La empresa de seguridad y empresas de servicios generales (en lo que le compete), que suscriban contrato con la copropiedad se obliga a instruir a el personal bajo su subordinación para que se cumplan las siguientes medidas preventivas de seguridad:

A. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.

B. Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad residencial visitada y será registrado por el personal de vigilancia.

C. Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores o cualquier equipo electrónico, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.

D. Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y/o residentes y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).

E. Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.

F. Queda prohibido al personal de vigilancia y servicios generales suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.

G. El comportamiento del personal de vigilancia y servicios generales para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.

H. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.

I. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a las unidades residenciales.

J. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.

K. El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción. Cabe resaltar que la correspondencia de propietarios morosos, no se incorporará dentro del respetivo casillero y por el contrario, se dejará dentro de una caja a disposición de dichos propietarios en la recepción

L. Queda prohibido a los señores Guardas de Seguridad guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes.

M. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).

N. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones, dejando informe escrito en la minuta diaria.

O. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.

P. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida por el presente manual.

Q. El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horarios diferentes a los establecidos.

R. El conjunto realizara vigilancia por medio de cámaras de video las veinticuatro (24) horas, recolectando las imágenes de las cámaras de seguridad, el personal de vigilancia se compromete a informar cualquier anomalía presentada dentro de las áreas comunes, como lo son hurtos, daños, o actividades prohibidas conforme lo establecido dentro del presente reglamento susceptibles de sanción o amonestación o dirigidas a la afectación de cualquier residente. En caso de exigirse reporte visual, con ocasión de cualquiera de las conductas mencionadas, la empresa de vigilancia deberá entregar el video correspondiente en el término de tres (3) días hábiles a la administración.

S. el personal de vigilancia prohibirá la salida del conjunto de menores de doce (12) años sin la compañía de algún adulto, Además avisará a la administración si evidencia consumo de licor y sustancias alucinógenas en cualquier espacio designado como zona común.

T. El personal de vigilancia no esta autorizado a hacer apertura de puerta de ingreso.

MEDIDAS DE SEGURIDAD GENERALES PARA EL INGRESO A EL CONJUNTO: Para toda persona que llegue a la copropiedad, el Guarda de Seguridad no abrirá la puerta principal del CONJUNTO hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso.

A. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario.

B. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

C. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el Guarda de Seguridad deberá exigir la identificación respectiva confirmar su veracidad y solicitar la correspondiente autorización al copropietario interesado antes de permitir el acceso al conjunto.

D. Para el ingreso de los vehículos o motocicletas de propietarios o residentes al parqueadero, el propietario deberá recibir en la entrada al parqueadero la ficha con el número de espacio asignado y a la salida entregarla al personal de vigilancia.

E. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder al parqueadero.

F. Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero. El visitante debe primero anunciarse en la portería, una vez haya sido autorizado su ingreso, deberá presentar un documento con nombre y fotografía para entregarle la correspondiente ficha del parqueadero asignado para su visita.

G. El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes que ingrese o salga del conjunto y se cerciorará que ingrese con radio, espejos y farolas.

H. El propietario que decida arrendar su bien está en la obligación de verificar los antecedentes disciplinarios y judiciales del arrendatario que ingrese a residir al conjunto y a entablar acciones de confirmarse que está faltando a la seguridad del conjunto.

I. Los residentes que ingresen a la copropiedad deben identificarse en caso de que un vigilante se lo solicite, y estar pendiente de que siempre queden cerradas las puertas de acceso.

J. La empresa de vigilancia prestará estricta atención y cumplimiento, a las obligaciones contractuales y procedimientos establecidos por el Consejo de Administración, que conlleve al fortalecimiento de la seguridad en las zonas comunes y sus elementos, residentes, bienes inmuebles, automóviles, motocicletas y bicicleteros.

CAPITULO VIII
DE LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN



Capitulo 21 cuidado de elementos complementarios y tecnológicos de seguridad: Todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes deben velar por el buen uso de cámaras de video y demás elementos del circuito cerrado o del sistema de seguridad electrónico del conjunto.

A. Todos los videos de las cámaras o fotos servirán como evidencia irrefutable de faltas que algún residente o visitante cometa y será sustento para la aplicación de multas o llamados de atención.

B. La información recolectada en las cámaras de seguridad será tratada según lo dispuesto en la política de protección de datos personales implementada por el conjunto residencial.

C. La administración facilitara la información recolectada por las cámaras de vigilancia a la autoridad competente que la requiera, dejando respaldo de la información entregada.

D. El uso de tarjetas de chip de ingreso, o el uso de huella es obligatorio, todos los propietarios y/o residentes velaran por la protección y buen estado de los chips y lectoras de huellas, ya que estas facilitan el acceso al conjunto depende de su buen uso la minimización del riesgo de inseguridad o de que personas no autorizadas ingresen a la copropiedad.

CAPITULO IX
DE OTRAS DISPOSICIONES

Articulo 22 Disposiciones adicionales. Además de lo dispuesto en los artículos que preceden se adoptaran las siguientes:

1. Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público, que no pertenezcan a los residentes de la copropiedad, con excepción de:

   a) Personas discapacitadas o en estado delicado de salud, o con niños en brazo.
   b) El propietario o arrendatario que posea taxi, debiendo tener autorización de la administración.

2. Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad, con excepción de las personas autorizadas por parte de la administración..

3. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

4. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal con chalecos distintivos suministrados por el conjunto, indicando el sitio de donde viene y presente un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio.

5. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

6. Queda prohibida cualquier actividad de proselitismo político en la copropiedad, evitando crear discordias o discusiones con los vecinos.

Artículo 23. Aprobación del Manual De Convivencia.

Vigencia: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y su promulgación por parte de la asamblea general de copropietarios.

Normativa complementaria: Además de lo dispuesto en el presente manual se aplicarán todas las disposiciones contempladas en:

a. Ley 675 de agosto de 2001.
b. Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUTO RESIDENCIAL CASALINDA IX P.H.
c. Todas las disposiciones contenidas en el Código de Policía (Ley 1801 de 2016)

El presente Documento se aprueba por la Asamblea General Ordinaria, en su reunión del_________, según consta en Acta No___del libro de actas de Asambleas y será consignado y registrado en la escritura pública de reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL CASALINDA IX P.H.